

การกำหนดราคาประเมินที่ดินคร่าวละมากแปลงด้วยวิธีการปรับแก้
จากลักษณะกายภาพแปลงที่ดินในรัฐเมน ประเทศสหรัฐอเมริกา
(Physical Characteristic Adjustment for Mass Land Valuation
in State of Maine, the United States of America)

โดย กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน



รูปจาก streetwill.com

ในปัจจุบัน ได้มีการพัฒนาวิธีการปรับแก้ราคาประเมินในประเทศต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพ (Physical Characteristics) ทำเลที่ตั้ง การใช้ประโยชน์ในที่ดิน การพัฒนาพื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน กฎหมายผังเมือง และข้อจำกัดตามสภาพพื้นที่ เป็นต้น สำหรับลักษณะทางกายภาพ ซึ่งได้แก่ขนาดและรูปร่างแปลงที่ดินนั้น นับได้ว่าเป็นปัจจัยตัวแปรที่มีความสำคัญในลำดับต้น ๆ และส่งผลโดยตรงกับการกำหนดราคาที่ดินเพื่อนำไปใช้เป็นฐานในการประเมินและจัดเก็บภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินทั้งระดับท้องถิ่นและในระดับประเทศ เพื่อให้เกิดความถูกต้อง โปร่งใส และเป็นธรรมกับประชาชนและผู้เสียภาษี ทั้งนี้ประเทศที่พัฒนาแล้ว เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศแคนาดา และประเทศออสเตรเลีย ได้พัฒนาวิธีกำหนดหลักเกณฑ์และมาตรฐานในการปรับแก้ราคาประเมินที่ดินตามลักษณะรูปร่างแปลงที่ดินที่มีความหลากหลายจนเป็นที่ยอมรับในระดับสากล สำหรับการประเมินราคาที่ดินของรัฐเมนนั้น ปัจจัยที่มักจะมีผลกระทบต่อราคาที่ดินได้แก่ ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ผังเมือง ข้อจำกัดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ ลักษณะภูมิประเทศ พื้นที่บริเวณที่มี

น้ำท่วมขัง มีโชดหิน มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินหลากหลาย ลักษณะรูปแปลง ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน ระยะ ความลึกของแปลงที่ดิน ภาระจำยอม ภาระผูกพัน และข้อจำกัดในการพัฒนาต่าง ๆ

บทความฉบับนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับแนวความคิดและวิธีการปรับแก้ ราคาประเมินที่ดินตามลักษณะของรูปแปลงที่ดินในลักษณะต่าง ๆ ของรัฐเมน (State of Maine) ประเทศ สหรัฐอเมริกา ที่นำไปใช้ประเมินราคาที่ดินเพื่อใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน ซึ่งจะเป็นประโยชน์ ในการนำไปใช้พัฒนาแนวทางในการประเมินราคาที่ดินในประเทศไทยต่อไป

รัฐเมน (State of Maine) ตั้งอยู่ในภูมิภาคนิวอิงแลนด์ ครอบคลุมพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ของประเทศสหรัฐอเมริกา ชื่อของรัฐตั้งมาจากชื่อจังหวัดหนึ่งในฝรั่งเศส มีสภาพภูมิประเทศเป็นป่าสวยงาม และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ในอดีตรัฐเมนเป็นส่วนหนึ่งของฝรั่งเศส ต่อมาฝรั่งเศสได้สูญเสียดินแดนส่วนนี้ และถูกผนวกเป็นส่วนหนึ่งของอาณานิคมแมสซาชูเซตส์ของประเทศอังกฤษ ต่อมาหลังจากการปฏิวัติอเมริกา อาณานิคมแมสซาชูเซตส์ประกาศเอกราชจากอังกฤษ กลายเป็นส่วนหนึ่งของรัฐแมสซาชูเซตส์ของสหรัฐอเมริกา ก่อนจะถูกแยกออกมาและผนวกเข้าเป็นรัฐหนึ่งในปี ค.ศ. 1820



รูปจาก <https://th.wikipedia.org/>

การประเมินราคาที่ดินติดถนนต่อความกว้างแปลง 1 ฟุต (Front Foot Valuation)

เป็นวิธีกำหนดราคาหรือมูลค่าที่ดินติดถนนที่มีความลึกของแปลงเทียบกับระยะความลึกของแปลงที่ดิน ส่วนใหญ่ในบริเวณนั้นต่อระยะหน้ากว้างของแปลงที่ดิน 1 ฟุต มูลค่าที่กำหนดขึ้นนี้เรียกว่ามูลค่าที่ดินที่มีหน้ากว้าง 1 ฟุต เพื่อใช้เป็นฐานในการกำหนดมูลค่าที่ดินต่อไป โดยมูลค่าของที่ดินแปลงใด ๆ (Parcel Value : PV) จะเท่ากับมูลค่าหน้าแปลงติดถนนต่อฟุตในบริเวณนั้น (Front Foot Value : FFV) คูณด้วยค่าปัจจัยความลึก (Depth Factor : DF) และระยะหน้ากว้างติดถนนของที่ดินแปลงนั้น (Number of Front Feet : FF) หรือ

มูลค่าแปลงที่ดิน = มูลค่าที่ดินหน้าแปลงติดถนนต่อฟุต x ค่าปัจจัยความลึก x หน้ากว้างแปลงที่ดิน

$$PV = FFV \times DF \times FF$$

ซึ่งวิธีนี้จะเหมาะกับการประเมินมูลค่าที่ดินในบริเวณที่มีขนาดและรูปร่างของแปลงใกล้เคียงกัน เช่น ในเขตการปกครองหรือพื้นที่ใจกลางเมืองทั่วไป

ค่าปัจจัยความลึก (Depth Factors)

เป็นค่าใช้ใช้ในการปรับแก้มูลค่าที่ดินตามระยะความลึกที่แตกต่างไปจากระยะความลึกของที่ดินส่วนใหญ่ในบริเวณนั้น ซึ่งได้มีการนำค่าปัจจัยความลึกมาใช้ปรับแก้มูลค่าที่ดินตามระยะความลึกของรูปแปลงที่ดินที่มีลักษณะปกติและไม่ปกติ เช่น ที่ดินสามเหลี่ยม โดยค่าปัจจัยความลึกนี้ จะเท่ากับรากที่สองของระยะความลึกของแปลงที่ดิน (Parcel Depth : PD) หารด้วยระยะความลึกมาตรฐาน (Standard Depth : SD) หรือ

$$DF = \sqrt{PD / SD}$$

คำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดมูลค่าที่ดินของรัฐเมน

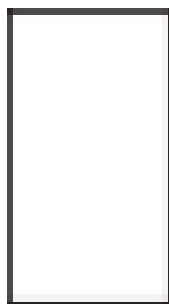
คำศัพท์ภาษาไทย	คำศัพท์ภาษาอังกฤษ	ตัวย่อ
มูลค่าแปลงที่ดิน	Parcel Value	PV
มูลค่าที่ดินที่มีหน้ากว้าง 1 ฟุต	Front Foot Value	FFV
ค่าปัจจัยความลึก	Depth Factor	DF
หน้ากว้างของแปลงที่ดิน	Number of Front Feet	FF
ค่าปัจจัยสามเหลี่ยม	Triangle Factor	TF
ระยะแสดงอิทธิพลของเส้นถนน	Merge Line	ML

หมายเหตุ มูลค่าแปลงที่ดิน หน่วยเป็นดอลลาร์ (\$)

ระยะหน้ากว้างของแปลงที่ดินและระยะแสดงอิทธิพลของเส้นถนน หน่วยเป็นฟุต

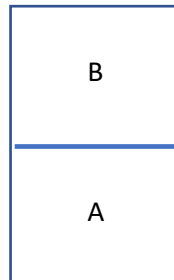
หลักเกณฑ์ในการปรับแก้ราคาประเมินที่ดินตามรูปแปลงที่ดินลักษณะต่าง ๆ แบ่งการพิจารณาลักษณะรูปแปลงได้เป็น 6 รูปแบบ ดังนี้

1. รูปแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้า (Rectangular Parcel)



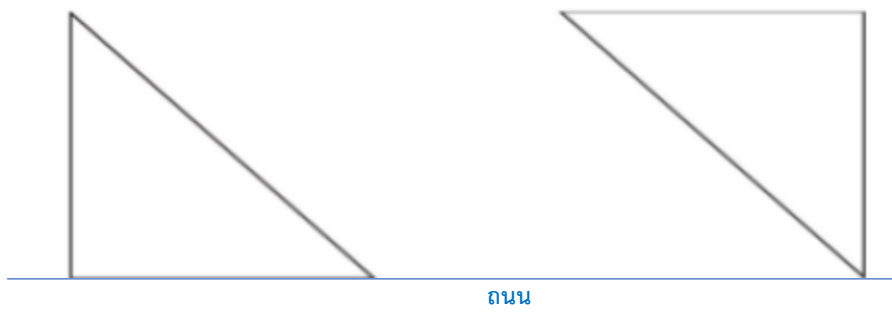
การประเมินมูลค่าที่ดินรูปแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้า นั้น มูลค่าแปลงที่ดินจะเท่ากับมูลค่าที่ดินที่มีหน้ากว้าง 1 ฟุต (Front Foot Value) คูณค่าปัจจัยความลึก (Depth Factor) และคูณด้วยระยะหน้ากว้างแปลงที่ดินเป็นฟุต (Number of Front Feet)

2. รูปแปลงสี่เหลี่ยมที่อยู่ด้านหลัง (Rear Rectangular Parcel)



การกำหนดมูลค่าที่ดินรูปแปลงสี่เหลี่ยมที่อยู่ด้านหลัง (Rear Rectangular Parcel) มีขั้นตอนการคำนวณเช่นเดียวกับรูปแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้า แต่มีขั้นตอนเพิ่มเติมคือการคำนวณค่าปัจจัยความลึกของแปลงที่ดินทั้ง 2 แปลงรวมกัน (DF_{A+B}) และค่าปัจจัยความลึกของแปลงที่ดินที่อยู่ด้านหน้าติดถนน (DF_A) จากนั้นนำค่าความแตกต่างของค่าปัจจัยความลึกทั้ง 2 ซึ่งก็คือค่าปัจจัยความลึกของแปลงที่ดินที่อยู่ด้านหลัง (DF_B) ค่าเพื่อใช้คำนวณมูลค่าแปลงที่ดินด้านหลัง

3. รูปแปลงสามเหลี่ยม (Triangular Parcel)

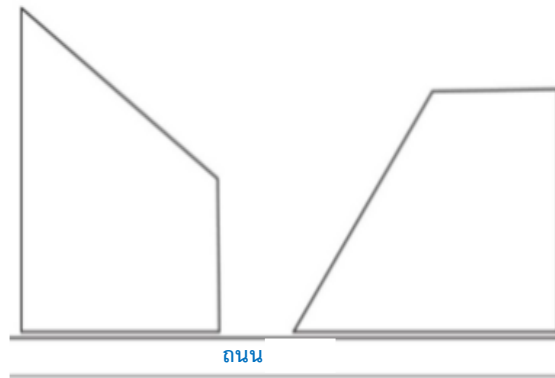


การกำหนดมูลค่าที่ดินรูปแปลงสามเหลี่ยม จะดำเนินการตามขั้นตอนเช่นเดียวกับรูปแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้า แต่มีขั้นตอนเพิ่มเติมแบ่งได้เป็น 2 กรณี ดังนี้

1. รูปแปลงสามเหลี่ยมฐานติดถนน (Delta Triangle) โดยที่ดินรูปแปลงสามเหลี่ยมที่มีด้านกว้างติดกับถนนต้องคูณค่าปัจจัยสามเหลี่ยมฐานติดถนน (TFD) = 0.60

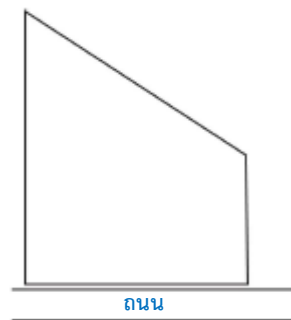
2. สามเหลี่ยมมุมติดถนน (Nabla Triangle) โดยที่ดินรูปแปลงสามเหลี่ยมด้านแคบติดกับถนนต้องคูณค่าปัจจัยสามเหลี่ยมมุมติดถนน (TFN) = 0.30

4. รูปแปลงสี่เหลี่ยมคางหมู (Trapezoidal Parcel)

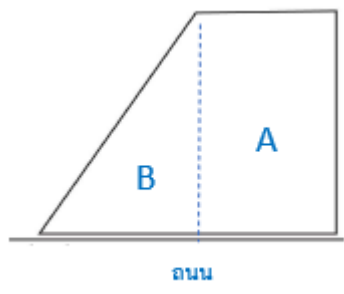


การกำหนดมูลค่าแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมคางหมู จะดำเนินการตามขั้นตอนเดียวกับรูปแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้า แต่มีขั้นตอนเพิ่มเติมแบ่งได้เป็น 2 กรณี ดังนี้

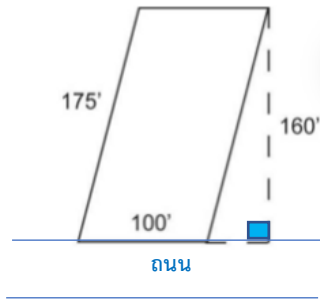
1. รูปแปลงสี่เหลี่ยมคางหมูที่ทำมุมตั้งฉาก (Right Angle) กับถนน จะดำเนินการคำนวณหาค่าปัจจัยความลึกเฉลี่ย โดยนำความลึกของแปลงที่ดินทั้งด้านยาวและด้านสั้นมารวมกันและหารผลรวมด้วยสอง



2. การประเมินมูลค่าที่ดินรูปแปลงสี่เหลี่ยมคางหมูในมุมเฉียงทำมุมเฉียง (Oblique angle) กับถนน ต้องแบ่งการประเมินราคาแปลงออกเป็นสองส่วน แล้วนำมารวมกัน โดยส่วนหนึ่งเป็นการประเมินราคารูปแปลงสี่เหลี่ยม (A) อีกส่วนหนึ่งเป็นการประเมินราคารูปแปลงสามเหลี่ยม (B)

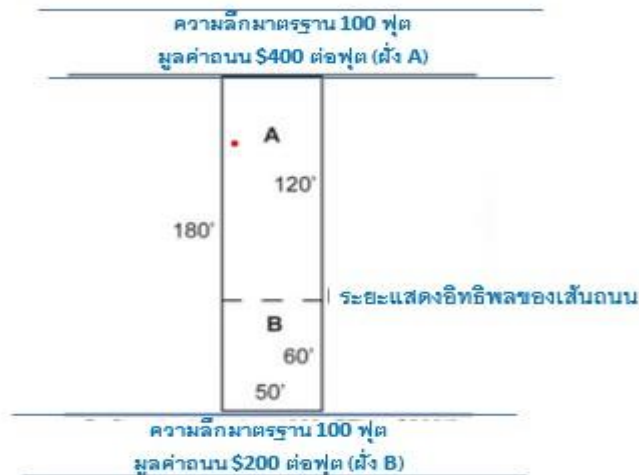


5. รูปแปลงสี่เหลี่ยมด้านขนาน



การกำหนดมูลค่าที่ดินรูปแปลงสี่เหลี่ยมด้านขนาน มีขั้นตอนเช่นเดียวกับรูปแปลงพื้นสี่เหลี่ยมผืนผ้า ยกเว้นค่าปัจจัยความลึกขึ้นอยู่กับความลึกตั้งฉากของแปลงที่ดิน


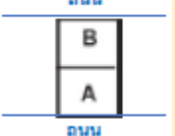

6. รูปแปลงติดถนนสองด้าน (ขนานด้วยถนนสองฝั่ง)



การกำหนดมูลค่าที่ดินที่มีด้านหน้าและด้านหลังติดถนน รูปแปลงลักษณะนี้จะพบเป็นส่วนใหญ่ ในย่านธุรกิจหรือพาณิชย์กรรม อีกทั้งยังสามารถนำไปใช้กับที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเช่นเดียวกัน จึงมีความจำเป็นที่จะต้องคำนวณเพื่อหาระยะที่แสดงอิทธิพลของเส้นถนน (Merge Line : ML) ซึ่งจะใช้เป็นเส้นแบ่งแปลงที่ดิน ออกเป็น 2 แปลงย่อย จากนั้นดำเนินการกำหนดมูลค่าที่ดินแปลงย่อยทั้ง 2 แปลง (A และ B) ตามขั้นตอน เช่นเดียวกับรูปแปลงพื้นสี่เหลี่ยมผืนผ้า และนำมารวมกันเป็นมูลค่าแปลงที่ดิน (A+B)

สำหรับวิธีคำนวณเพื่อหาระยะที่แสดงอิทธิพลของเส้นถนนนั้น จะรวมมูลค่าที่ดินที่มีระยะหน้ากว้างแปลงต่อหนึ่งฟุตของถนนทั้ง 2 ด้าน (FFV_{A+B}) แล้วนำไปหารความลึกแปลงที่ดิน จากนั้นนำไปคูณกับมูลค่าที่ดินที่มีระยะหน้ากว้างแปลงต่อหนึ่งฟุตของถนนแต่ละด้าน (FFV_A และ FFV_B) จะได้ความลึกที่แบ่งแปลงที่ดิน ออกเป็น 2 แปลงย่อย (A และ B)

ตารางเปรียบเทียบการกำหนดมูลค่าตามลักษณะกายภาพแปลงที่ดิน
ระหว่างรัฐเมน ประเทศสหรัฐอเมริกา กับประเทศไทย

องค์ประกอบในการกำหนดมูลค่าที่ดิน	รัฐเมน	ประเทศไทย
1. มูลค่าที่ดินรายแปลง	$PV = FFV \times DF \times FF(xTF)$	$PV = ST \times$ อัตราส่วน การปรับลดด้านความลึก \times อัตราส่วนการปรับลด ตามรูปแปลง
2. เทคนิคหรือวิธีการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่ดินรายแปลง	FFV (ดอลลาร์ต่อฟุต)	มูลค่าหน่วยที่ดิน (บาทต่อตร.ว.)
3. การปรับแก้มูลค่าที่ดินด้วยความลึก	$DF = \sqrt{PD / SD}$	อัตราส่วนการปรับลด ด้านความลึก (7 ระยะ)
4. การปรับแก้มูลค่าที่ดินตามลักษณะรูปแปลง		
4.1 รูปแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้า		
4.2 รูปแปลงสี่เหลี่ยมที่อยู่ด้านหลัง		 ใช้ปัจจัยอื่นร่วมพิจารณา
4.3 รูปแปลงสามเหลี่ยม ฐานติดถนน หรือ สามเหลี่ยม มุมติดถนน		 ใช้อัตราส่วน 0.65 หรือ 0.35
4.4 รูปแปลงสี่เหลี่ยมคางหมู		 ประเมินเหมือนรูปแปลง สี่เหลี่ยมปกติ
4.5 รูปแปลงสี่เหลี่ยมด้านขนาน		 ใช้อัตราส่วน 0.95 โดยต้องเอียง น้อยกว่า 30 องศา
4.6 รูปแปลงติดถนนสองด้าน (ขนานด้วยถนนสองฝั่ง)		 ใช้ ST ที่ทำให้ PV มากที่สุด
4.7 รูปแปลงจริง ที่มีด้านกว้างติดถนน ไม่เกิน 2 เมตร หรือ เกินกว่า 2 เมตร		 ใช้อัตราส่วน 0.65 หรือ 0.75
5. มูลค่าที่ได้รับจากการคำนวณ	ดอลลาร์ (ราคาทั้งแปลง)	บาทต่อตร.ว. (ราคาต่อเนื้อที่)

หมายเหตุ ST (Street Value) หมายถึง ราคาขายเส้นถนน

สรุป

คณะผู้จัดทำขอสรุปผลการศึกษาแนวทางการประเมินราคาที่ดินตามลักษณะรูปแปลงของรัฐเมน ประเทศสหรัฐอเมริกา ดังนี้

การกำหนดมูลค่าที่ดินตามลักษณะรูปแปลง เป็นแนวทางหนึ่งที่ใช้ในการประเมินที่ดินรายแปลงหรือคราวละมากแปลง (Mass Land Appraisal) เพื่อนำไปใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีของรัฐเมน โดยใช้มูลค่าหน้าแปลงติดถนนต่อฟุต ที่ระยะความลึกของที่ดินส่วนใหญ่ในบริเวณนั้น คูณด้วยระยะหน้ากว้างของแปลงที่ดิน และค่าปัจจัยความลึก ซึ่งระยะความลึกที่ใช้ในการหาค่าปัจจัยความลึกอาจแตกต่างกันไปตามตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน หรือตามลักษณะรูปแปลง หรือหากเป็นกรณีที่ดินรูปแปลงสามเหลี่ยม จะต้องคูณด้วยค่าปัจจัยสามเหลี่ยมด้วย นอกจากนี้ หากเป็นกรณีแปลงที่ดินติดถนน 2 ด้าน จะใช้ระยะแสดงอิทธิพลของเส้นถนนแบ่งพิจารณาแปลงที่ดินออกเป็น 2 ส่วน เพื่อให้ทราบว่าที่ดินแต่ละส่วนที่ติดถนนแต่ละฝั่งมีมูลค่าเท่าใด แล้วจึงนำมูลค่าของที่ดินทั้งสองส่วนนั้นมารวมกันเป็นมูลค่าของที่ดินทั้งแปลง

จากการศึกษาพบว่า ลักษณะรูปแปลงที่ดินในรัฐเมน ได้แก่ รูปแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้า รูปแปลงสี่เหลี่ยมที่อยู่ด้านหลัง รูปแปลงสามเหลี่ยม รูปแปลงสี่เหลี่ยมคางหมู รูปแปลงสี่เหลี่ยมด้านขนาน และรูปแปลงติดถนน 2 ด้าน จะมีแนวทางและวิธีการคำนวณแตกต่างกันไปตามแต่ละลักษณะรูปแปลง ซึ่งสิ่งสำคัญในการคำนวณราคาประเมินที่ดินของรัฐเมน ประกอบด้วย

1. มูลค่าที่ดินที่มีหน้ากว้าง 1 ฟุต (Front Foot Value : FFV)
2. ค่าปัจจัยความลึก (Depth Factor : DF)
3. หน้ากว้างของแปลงที่ดิน (number of Front Feet: FF)
4. ค่าปัจจัยสามเหลี่ยม (Triangle Factor : TF)
5. ระยะแสดงอิทธิพลของเส้นถนน (Merge Line : ML)

จะเห็นได้ว่า แนวคิดและวิธีการดังกล่าวมีลักษณะใกล้เคียงกับประเทศไทยอยู่พอสมควร ยกเว้นเรื่องวิธีการปรับแก้ราคาประเมินที่ดินรัฐเมนจะใช้มูลค่าที่ดินที่มีหน้ากว้าง 1 ฟุต (Front Foot Value) ส่วนประเทศไทยจะใช้มูลค่าถนน (Street Value) ในการคำนวณราคา เรื่องค่าตัวคูณความลึก (Depth Factor) รัฐเมนใช้ราคาที่สองของความลึกของแปลงที่ดินหารด้วยความลึกมาตรฐาน (Standard Depth) เป็นสูตรทางคณิตศาสตร์ในการคำนวณตายตัว จึงง่ายและสะดวกในการนำไปใช้ของเจ้าหน้าที่ ส่วนในประเทศไทยจะทำการปรับลดตามสัดส่วนของความต่างด้านความลึก (7 ระยะ) กรณีรูปแปลงสามเหลี่ยม รัฐเมนจะใช้ค่าปัจจัยสามเหลี่ยมฐานติดถนน = 0.60 และค่าปัจจัยสามเหลี่ยมมุมติดถนน = 0.30 ซึ่งแตกต่างจากประเทศไทยเล็กน้อย ที่จะใช้ค่าปัจจัยสามเหลี่ยมฐานติดถนน = 0.65 และค่าปัจจัยสามเหลี่ยมมุมติดถนน = 0.35 ทั้งนี้ เพื่อเป็นการส่งเสริมและพัฒนาการประเมินราคาที่ดินให้มีความทันสมัยมากยิ่งขึ้นและเป็นปัจจุบันอยู่เสมอ จึงควรสนับสนุนให้มีการศึกษาวิจัยเชิงวิชาการเพื่อปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาที่ดินให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากลต่อไป

อ้างอิง

Maine Revenue Services. (September Revised September, 2022). PT103 Valuation of Real Estate. in the Maine Property Tax Division. State of Maine: The Department of Administrative and Financial Services

International Association of Assessing (Second Edition). Glossary for Property Appraisal and Assessment

International Valuation Standards Committee (Sixth Edition). Glossary of Terms for International Valuation Standards



รูปจาก <https://www.istockphoto.com>